



POLITECNICO  
DI TORINO

# Tesi meritoria

---

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA  
PER IL RESTAURO E VALORIZZAZIONE DEL  
PATRIMONIO

*Abstract*

**Il Motovelodromo Fausto Coppi: occasione di rinascita  
dello sport e del benessere nel quartiere di Madonna del  
Pilone**

*Relatore e correlatori*

Cristina Coscia,  
Annalisa Dameri,  
Jean Marc Christian Tulliani

*Candidato*

Elena Calderaro

Luglio 2016

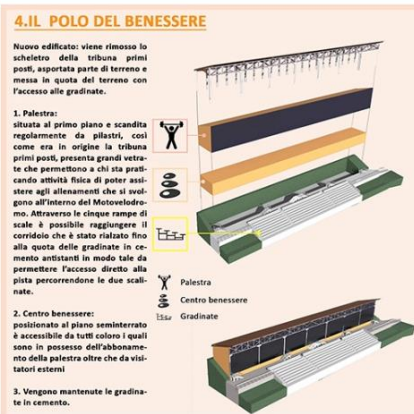
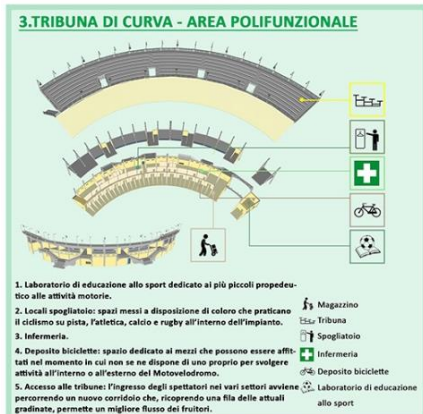
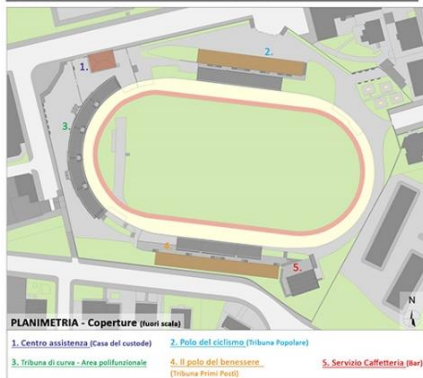
L'oggetto della tesi verte sulla proposta di conservazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione del Motovelodromo "Fausto Coppi" di Torino. Il concept ha origine dalla considerazione del ruolo ricoperto dalla città come Capitale Europea dello Sport 2015 e dall'attuale riscoperta del bene tra quei tasselli di beni comuni da valutare e su cui avviare percorsi di condivisione. Per comprendere le condizioni attuali dell'impianto e del territorio limitrofo, è stato necessario analizzare, tramite l'archivio storico e gli enti coinvolti, sia la documentazione storica inerente interventi, passaggi di proprietà e di gestione, sia i continui aggiornamenti sui processi in corso. L'intero percorso di studio si sviluppa su tre scale progressive: la circoscrizione 7, il quartiere Madonna del Pilone e l'area limitrofa al bene. Le suddette analisi, che hanno fornito gli strumenti di valutazione a supporto del decision making, sono state infine sistematizzate in tre sezioni: accessibilità, processualità e quadro competitivo.



Sono stati effettuati il rilievo del bene e l'analisi dei materiali e dei degradi delle porzioni di edifici sulle quali si presenta un maggiore stato di degrado.

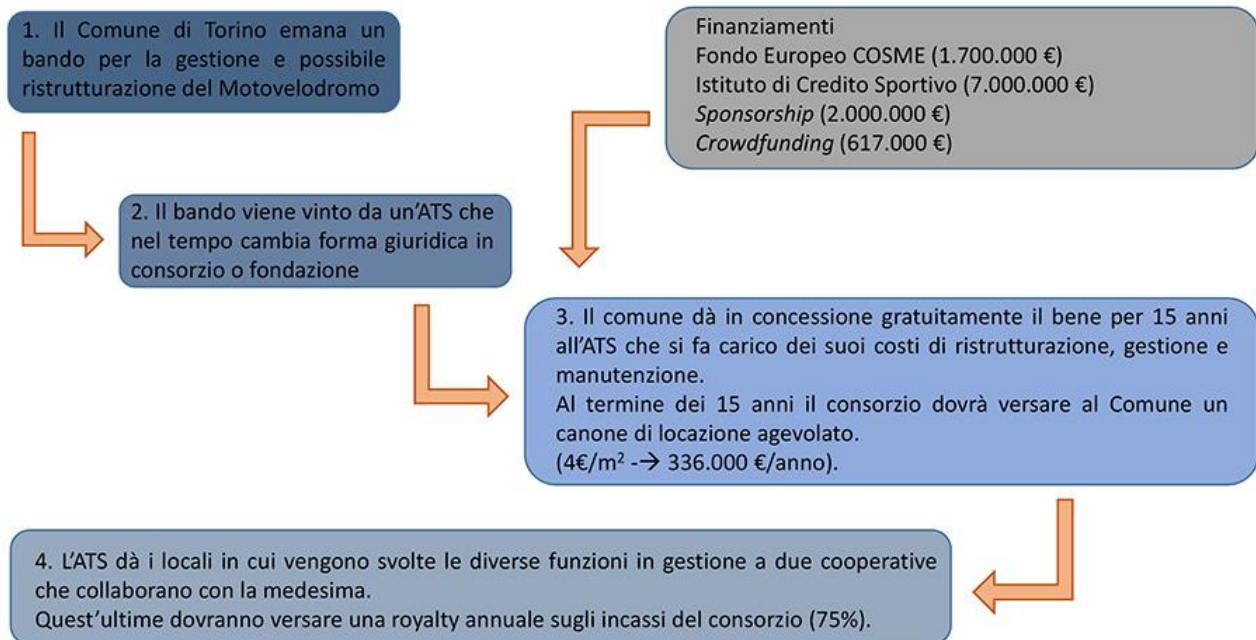
Lo studio ha permesso la realizzazione di un meta-progetto accompagnato da scenari di gestione e fattibilità, con gli obiettivi di esaudire il desiderio collettivo di vedere rinascere il Motovelodromo, ancora oggi così forte da smuovere associazioni locali, e di mantenere il concetto originario del bene, restituendo alla Città un impianto sportivo valorizzato con destinazioni d'uso connesse alla sua funzione originaria.

**MOTOVELODROMO FAUSTO COPPI:  
OCCASIONE DI RINASCITA DELLO SPORT E DEL BENESSERE**



Stabilito lo scenario, è stato redatto il computo metrico parametrico, che ha determinato un costo di ristrutturazione stimato attorno agli 11 milioni di euro.

La parte finale dello studio riguarda l'analisi di gestione e fattibilità. Nello schema seguente vengono sistematizzate le diverse fasi di gestione, ipotizzando che l'impianto resti di proprietà della città.



È stata effettuata un'analisi dei flussi di cassa stimati, ripartendo il calcolo tra le due cooperative che gestiranno le attività loro demandate. Al fine di valutare la gestione complessiva che va in capo all'ATS, sono stati inoltre calcolati i costi fissi e variabili della struttura e le entrate.

La fattibilità e l'opportunità dell'investimento sono state infine valutate attraverso un'analisi costi-ricavi, che prende in esame i ricavi attesi, i costi complessivi dell'opera, i tempi per i flussi di cassa e il saggio di sconto.

Sono stati sviluppati due casi: con finanziamenti da parte del bando europeo COSME e Istituto credito sportivo, o solo col sostentamento di piccoli operatori. I risultati ottenuti dimostrano come nel primo caso, seppure con una minima percentuale di rendimento, convenga attuare il progetto.

Al termine dei 20 anni stabiliti nel piano di gestione, il Comune rientrerà in possesso di un bene rivalutato a livello patrimoniale attorno ai 10,5 milioni di euro. La Città di Torino potrà quindi decidere di rinnovare il contratto al consorzio o di emanare un nuovo bando, continuando così a percepire la rendita data dalla locazione dell'area, oppure di vendere il bene ed incassarne il valore residuo.

In conclusione si può affermare che, nel caso di effettivo reperimento dei fondi, la città avrebbe a disposizione una struttura moderna e allo stesso tempo unica nel suo genere per bellezza e peculiarità architettonica, che verrebbe anche inserita tra i circuiti turistici e ciclabili nazionali e internazionali.

Lo sport è di per sé un valore economico, umano, fisico, psicologico ed educativo: esso porta con sé persone, alloca risorse, attira appassionati, riunisce famiglie, e dà così un valore aggiunto al luogo in cui viene praticato. Il processo che porterà alla rinascita del Motovelodromo Torinese avrà bisogno del coinvolgimento di imprenditori, associazioni,

operatori e semplici cittadini. Persone diverse, ma accomunate da un'unica grande passione: lo sport.

---

Per ulteriori informazioni contattare:

Elena Calderaro, [ele.calderaro@gmail.com](mailto:ele.calderaro@gmail.com)